

**aktiv.**



Sandbakkvegen 131, 2233 VESTMARKA

**Idyllisk fritidseiendom med  
helårshytte, anneks, uthus og  
garasje. Innlagt strøm og vann.  
Pent tun med gode solforhold.**



Eiendomsmegler MNEF

## Niklas Antonsen

**Mobil** 466 56 728

**E-post** niklas.antonsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 55 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 205 100,-  
**Selger:** Hans Christian Andersen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 67/143 kvm  
**Tomtstr.:** 1592.5 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3, bnr. 85  
**Oppdragsnr.:** 1105240040

Idyllisk fritidseiendom med helårshytte, anneks, uthus og garasje. Innlagt strøm og vann. Pent tun med gode solforhold.

Sandbakkvegen 131 er en koselig fritidseiendom i et veletablert og idyllisk hyttfelt ved Mortsjølunga. Området byr på nydelig natur og flotte turområder rett utenfor døren. Her kan du bade, fiske, løpe, sykle og gå på sommerstid. Om vinteren er det gode forhold for ski.

Det er kun en drøy times kjøring fra Oslo, og det er bilfei helt fram. Gode parkeringsmuligheter på tomten og i garasje.

Idyllisk tun med hytte, anneks, garasje, uthus og vedskjul. Pent opparbeidet hage med gressplen, busker og beplantning.

Velholdt og oppgradert hytte bestående av entré, stue med vedovn, to soverom, kjøkken med to soner og bad fra 2014. Stor terrasse med paviljong. Uthus og anneks er innredet med flere soverplasser.

Velkommen til visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	42
Om eiendommen .....	44
Tilstandsrapport .....	59
Egenerklæring .....	89
Energiattest .....	97
Nabolagsprofil .....	105
Forbrukerinformasjon .....	117
Budskjema .....	119



Velkommen til Sandbakkvegen 131, en idyllisk fritidseiendom med hytte, anneks, uthus og garasje.



Hagen rundt hytta er pent opparbeidet og har rikelig med boltreplass for både liten og stor.



Mellom hytta, annekset og uthuset er det et koselig tun.

Stor terrasse med god plass til utemøbler.







Romlig stue med plass til sittegruppe og spisebord.





Hytta varmes opp med elektrisitet, supplert med vedfyring. Elanlegget er oppgradert.



Stor stue med god plass familien.



Kjøkkenet har plass til komfyr og nisje for oppvaskmaskin.





Badet er fra 2014 og har flislagt gulv med lun gulvvarme.



Badet har også opplegg for vaskemaskin.



Det er flere soveplasser på eiendommen.



Innredet for fem soveplasser på eiendommen, og to av dem er inne i hytta.



Innlagt strøm og vann gjør feriedagene litt enklere.



Lysmalte tak og vegger.





Deler av uthuset har en bod med doble dører, perfekt for blant annet firhjuling.  
Det er god oppbevaringsplass for redskaper





Vestmarka har flere fiskevann, skiløyper, skogsveier og jaktterreng, samt ypperlige områder for bær- og

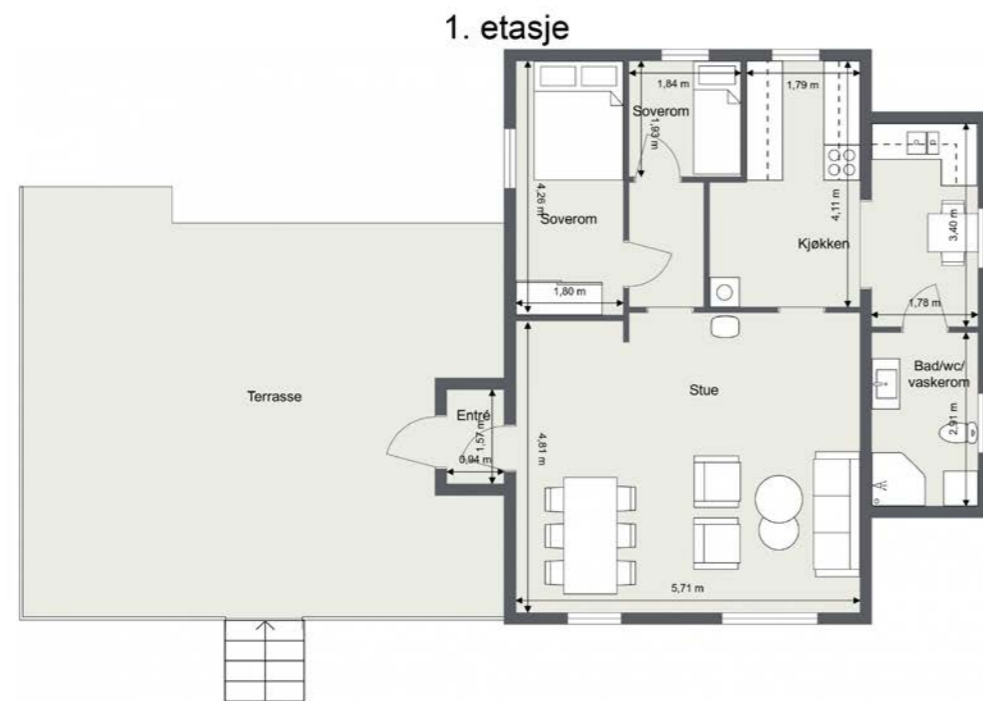


Det er kun en times kjøretur fra Oslo.

# Plantegning

2D

Sandbakkvegen 131



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

3D

Sandbakkvegen 131



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 76 kvm

BRA totalt: 143 kvm

TBA: 52 kvm

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, stue, gang, soverom 1, soverom

2, kjøkken, bad/wc/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Garasje

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 kvm Entré, soverom, soverom 2, bod

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Anneks/gjesterom, bod 1, bod 2, utedo

### Ikke målbare arealer

Vedskjul: Bygningen har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal. Dermed er det ikke oppgitt bruksareal for bygningen.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytte: Det foreligger ikke byggetegninger.

Garasje: Det foreligger ikke tegninger.

Anneks: Det foreligger ikke byggetegninger. Rom er beskrevet iht. dagens bruk - uavhengig av hva rommene er godkjent som.

Uthus: Det foreligger ikke byggetegninger.

Vedskjul: Bygningen har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal. Dermed er det ikke oppgitt bruksareal for bygningen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1592.5 kvm

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt. Gårdsplassen er gruset og hagen har plen, trær, prydbusker og diverse annen beplantning. Det er rikelig med boltreplass for både liten og stor, og det er flere muligheter for fine uteplasser. Eiendommen har meget gode solforhold.

Fra hytta er det utgang til en flott terrasse der solen kan nytes store deler av dagen. På tomten står det også oppført et anneks på 35 kvm, et uthus på 20 kvm, et vedskjul og en garasje. I tilknytning til annekset er det en koselig adkomstveranda, også den med plass til utemøbler.

Tomtearealet er usikkert. I matrikkelrapporten så er arealet oppgitt å være beregnet til 1891 kvm. Hos kartverket samt i kommunen sin karttjeneste på nett oppgis arealet til å være 1592, 5 kvm.. Ved en eventuell oppmåling på

et senere tidspunkt, må det derfor forventes at arealet kan være +/- det her oppgitte areal.

### Beliggenhet

Hyttefeltet ligger idyllisk til ved Mortsjølungen, i et naturskjønt område på Sandbakken, Vestmarka i Eidskog kommune. Om sommeren er det mulighet for bading og båtliv i innsjøen. Det er ellers umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder med badevann og skiløyper, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Her er det mulighet for fiske, sykling og fotturer, blant annet Stæringenrunden. Jernbanelinja Paradisbanen er omgjort til sykkelvei, og tilhører sykkelveinettet «Vekterveien» som går gjennom hele Eidskog. Du kan også ta turen til Furufjellet, Holmsjøen og historisk grunn langs Sootkanalen. Vestmarka har i dag kirke, skole, barnehage, bensinstasjon og bygdetun.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Joker Setskog, Kiwi Bjørkelangen, Rema 1000 Bjørkelangen og Kiwi Skotterud. Tettstedet Bjørkelangen har kjøpesenter med rundt 20 butikker, og i ytterkant av sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris.

Skotterud sentrum har bank, legesenter, apotek, butikker, bibliotek og kafé m.m. Charlottenberg i Sverige, Kongsvinger og Lillestrøm ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er imidlertid Tangen, som

ligger ca. en mil unna, så det er ikke så lett å ta bussen helt frem. Men det er praktisk for å kunne hente gjester som kommer uten bil. Med bil tar det ca. 10 min til Setskog, 20 min til Bjørkelangen, 30 min til Magnor, 40 min til Charlottenberg og 45 min til Kongsvinger.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består av fritidsboliger.

### Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsboligen ble oppført i 1971 og er en tilbygd konstruksjon fra 1982 og 2014. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn, med en grunnmur av lettklinkerblokker/betong. Den tilbygde delen, som inneholder kjøkken og bad, hviler på punktfundamenter/søyleblokk. Dreneringen stammer fra 1971, og dens utførelse og tilstand er ikke kjent.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft, men det er ingen tilgang til loftet. Taket er teknet med profilerte metallplater fra 2012 og 2014, mens undertaket består av takpapp.

Takrenner og nedløp er hovedsakelig av metall fra

nyere tid, men en liten del er av plast fra byggeåret. Det er montert snøfanger over inngangspartiet, og pipebeslaget er fra 2015 og 2024. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer i tilbygd kjøkken og bad er fra 2013, mens øvrige vinduer er fra byggeåret eller av nyere dato. Entredøren er en formpresset, malt dør med 2-lags glassfelt fra 2014.

På marknivå finnes en terrasse med spaltegulv av tre, hvor deler av terrassen er utstyrt med rekkverk i trekonstruksjon. Innvendig består etasjeskillerne av trebjelkelag, med en krypkjeller under med stubbegulv.

Eiendommen inkluderer en frittstående, uisolert garasje fundamentert på betongdekke. Veggene er av trebindingsverk med stående trekledning, og taket er et saltak tekket med profilerte metallplater.

Annekset er fundamentert på punktfundamenter/ blokker på antatt fast grunn. Det har gulv av trebjelkelag, vegger av trebindingsverk med stående trekledning, og et saltak tekket med profilerte metallplater.

Uthuset er fundamentert dels med grunnmur og dels med blokker. Veggene er av trebindingsverk med stående trebordkledning, og taket er en pulttakskonstruksjon tekket med profilerte metallplater.

Et vedskjul i trekonstruksjon er fundamentert på mark. Det har vegger med stående trekledning og et pulttak tekket med profilerte metallplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige, men det bør utvises årvåkenhet da undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

#### - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er kun snøfanger over inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for snøras.

#### - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er kun en liten luftespalte i overliggende kledningsbord.

Konsekvens tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det

må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

#### - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er ingen tilgang til loftet og tilstanden er dermed usikker.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilgang til loftet slik at inspeksjon kan gjennomføres.

#### - Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Enkelte vinduer har slitasje og vedlikeholdsbehov.

Vindu på ett soverom har en sprekk i vindusglasset. Det er stedvis gliper og ufagmessig omramming/ utvendig tetting. Det mangler beslag på enkelte vannbrett.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer, samt utbedring av sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid. Vindusglasset med sprekk bør skiftes ut for å unngå varmetap, redusert sikkerhet og fare for personskaade. Gliper og ufagmessig omramming/ utvendig tetting bør utbedres for å hindre trekk, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende beslag på vannbrett bør monteres for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskytte underliggende konstruksjoner mot fuktinntrengning.

#### - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved befaring i 2024 var det vesentlig planavvik/ skjevhet i tilbygd del med kjøkken og bad. Eier har så i ettertid jekket opp konstruksjonen og lagt stålskiver mellom fundamentene og konstruksjonen for å rette opp. Det er fortsatt noe skjevhet/ planavvik i konstruksjonen. Det er ukjent om

skjevhetene skyldes byggefeil eller svikt i fundamenteringen. Dette er konstruksjon som må overvåkes og kontrolleres jevnlig for å avdekke årsak til skjevhetene.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak

i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konstruksjonen bør overvåkes og kontrolleres jevnlig for å avdekke årsaken til skjevhetene. Videre undersøkelser anbefales for å vurdere om det foreligger svikt i fundamenteringen eller byggefeil, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved forverring. Konsekvensen av å ikke utbedre eller overvåke forholdet kan være økt risiko for ytterligere setninger, skjevheter eller skade på konstruksjonen over tid.

#### - Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate under ovnen er for liten foran ovnen (kravet er normalt 30cm. foran ildstedet).

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Det må etableres større ildfast plate foran ovnen for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende tilstrekkelig ildfast plate øker risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate under ovnen er for liten foran ovnen (kravet er normalt 30cm. foran ildstedet).

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er manglende fuktspærre på bakken. Kryp Kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Fuktspærre på bakken bør etableres. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det bør etableres fuktspærre og isolasjon mot grunnen for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Det bør også etableres fuktsikring eller drenering i det lille rommet under soverommet på grunn av synlig fuktighet. Manglende tiltak kan føre til økt fare for fuktskader, sopp og dårlig innneklima.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom - Overflater vegger og himling  
Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett. Det mangler dampspærre/plast i veggene og i taket iht. eier. Dette vil

medføre at vanndamp trenger inn i konstruksjonen og kan føre til skader over tid.  
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er hovedsaklig flatt og mangler fall til sluket. Gulvet har stedvis motfall med ca. 4mm. og det laveste punktet på gulvet ble målt mot ytterveggen ved toalettet.  
Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Innredningen har stedvis slitasjemerker og stedvis svelleskader. Det mangler listverk stedvis på kjøkkenet. Innredningen opprettholder god funksjonalitet.  
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres

lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i kjøkkeninnredningen. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle andre tiltak.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.  
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuktsikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.  
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i kjøkkenskap uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset

effekt. Det ble påvist fuktinnslag i kjellerrom under soverommet som indikerer at dreneringen har begrenset effekt.  
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.  
Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av dreneringen og fuktsikringen rundt grunnmuren. Mangelfull drenering og fuktsikring kan føre til økt fukt påkjønning på bygningen som igjen kan føre til skader over tid.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er skjevheter i punktfundamenter under kjøkken og bad og her vurderes til å være noe svikt som har gitt skjevheter i gulvet på kjøkkenet og på baderommet.  
Konsekvens/tiltak: Konstruksjonen bør rettes opp for å utbedre skjevhetene i punktfundamentene under kjøkken og bad. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere setningsskader og økte skjevheter i gulv og konstruksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc/vaskerom - Membran og tettesjikt - vegger  
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/ tettesjikt på våtrommet. Det mangler membran/ tettesjikt på veggene i våtsonene.  
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tettesjikt/ membran på veggene i våtsonene for å lukke avviket.

### Verditakst

Kr 2 150 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014.

Firmanavn: Aurskog Elektriske Innstallasjon A/S.

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk, strukket kabler, montert kontakter og brytere. Montert varmekabler på badgolv mm.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014.

Firmanavn: Nevjen, rørlegger Svein Arild Åsberg.

Beskrivelse av arbeidet: Alt rørleggerarbeid inkl montering av toalett, vask og dusjkabinett. Montert varmtvannsbereder og røropplegg til utvendig septiktank og gråvannstanker. Rørlegger har utført tilkobling av vann fra brønn.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014.

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp reisverk med hjelp av pensjonert snekker og nabo. Lagt ytterkledning, montert golv inne, lagt inne/og utetak og lagt isolasjon samt utført all overflatebehandling inne og ute.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis

membran, tettesjikt og sluk

Montert nytt under bygging.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller

lignende?

Ja.

Lekkasje ved pipenedløp i 2008 i forb med skifting av yttertak. Ble umiddelbart utbedret av blikkenslagerfirma med montering av pipebeslag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Firmanavn: Blikkenslager fra Magnor. Husker ikke navnet. Finnes ikke lenger.

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje ved pipenedløp i 2008 i forb med skifting av yttertak. Ble umiddelbart utbedret av blikkenslagerfirma med montering av pipebeslag.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja.

Sprekk i ett vindu, ellers vinduer av eldre dato i den eldste delen av hytta.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017.

Firmanavn: Krafer A/S, Matrand.

Beskrivelse av arbeidet: Montert garasjeport m/ portåpner.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017.

Beskrivelse av arbeidet: Garasje bygget på dugnad.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningssskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja.

Skjevhet i golv på bad og kjøkken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Beskrivelse av arbeidet: Jekket opp yttervegg i tilbygget med ca 4-5 mm pr dag i ei uke og foret under med stålplater. Bad OK, men fortsatt noe skjevhet i golv på kjøkken.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

.Ja

Et kort besøk av mus i 2022. Tatt i felle. Har vanligvis satt ut musefelle ute ved husvegg om høsten og tatt noen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Beskrivelse av arbeidet: Musefelle.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Aurskog Blikkenslager.

Beskrivelse av arbeidet: Montert pipehatt og toppbeslag.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009.

Firmanavn: Bygdeelektrikeren.

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs og installasjon av el anlegg i anneks, nytt sikringskap med automatsikringer.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Nytt anneks 2009

Påbygg bad og kjøkken 2014.

Påbygg uthus 2016.

Garasje 2017.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Sendt byggemelding og fått godkjenning på tilbygg, anneks og garasje.

### Innhold

BRA-i 67 kvm: Entré, stue, gang, kjøkken, bad/wc/ vaskerom og 2 soverom

TBA 52 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 21 kvm: Garasje

Anneks:  
BRA-e 35 kvm: Entré, bod og 2 soverom

Uthus:  
BRA-e 20 kvm: Anneks/gjesterom, utedo og 2 boder

### Standard

#### Stue

Hytta har en romlig stue med tregulv, panelvegger og to soner/nivåer. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og midt i rommet er det montert en vedovn. Fra stua er det adkomst videre inn til kjøkkenet, og inn mot soveromsavdelingen.

#### Kjøkken

Kjøkkenet ligger i egen sone over to nivåer i opprinnelig del og påbygd del. Det er åpent mellom rommene, og i den opprinnelige delen er det takhøy innredning med profilerte trefronter og benkeplate. Her er det også satt inn komfyr. Innredningen i det andre kjøkkenrommet har hvite, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nisje for oppvaskmaskin. Rommet har plass til kjøkkenbord, og det er dør videre inn til badet.

#### Bad/wc/vaskerom

Hytta har et romslig og delikat bad fra 2014. Badet har mørke fliser på gulvet med lun gulvvarme, og vegger og tak har lysmalt panel. Innredningen består av en heldekkende servant med underskuffer og matchende veggskap. Over servanten er det speil med belysning. I tillegg har badet dusjkabinett, gulvmontert toalett, elektrisk avtrekksvifte og opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom og garderobe

Hytta har to innvendige soverom, og det er også to soveplasser i annekset og ett i uthuset. Alle

rommene er i dag innredet med enten køyesenger eller dobbeltseng, så det er flere sengeplasser fordelt på byggene. I tillegg er det plass til kommoder eller skap, og det er ellers gode lagringsmuligheter i flere boder.

### Innbo og løsøre

Inventar som møbler, sengetøy, håndklær, kjøkkenutstyr og annet som er med på bildene, følger med, bortsett fra personlige eiendeler. Større gjenstander, utstyr som kan følge med etter nærmere avtale: ATV, bilhenger, snøfreser, kano, plenklipper, kappsag, motorsag, vedkløyver mm.

### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

- Pipebeslag er dels fra 2015 og dels fra 2024.
- Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2014 og 2017.
- Entredør i formpresset malt utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.
- Innvendige vannledninger er av kobber og er fra 2014.
- Innvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014.
- Det er plastsluk og smøremembran fra 2014.
- Taktekingen er av profilerte metall takplater og er fra 2012 på opprinnelig del og fra 2014 på tilbygd deler.
- Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av plast (PEL), fra 2014.
- Tilbygd kjøkken og bad har vinduer med produksjonsår 2013.

- Varmtvannstanken er på ca. 50 liter, har produksjonsår 2013 og er plassert i kjøkkenbenken.  
- Taktekingen er av profilerte metall takplater og er fra 2012 på opprinnelig del og fra 2014 på tilbygd deler.

### Parkering

Eiendommen har privat veitilknytning (bomvei), og det må påregnes kostnader for vedlikehold, snømåking med mer. På tomten står det en fin enkelgarasje fra 2017, og det er ellers god plass til biler på gårdsplassen.

### Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Forsikring., polisenummer 8565202

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Det er ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

Det er privat borevann på eiendommen, og både utvendige og innvendige vann- og avløpsrør er fra 2014.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor

boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Hytta varmes opp med elektrisitet, herunder gulvvarme på badet, supplert med vedfyring. Elanlegget er oppgradert i senere år, og det er montert en 50 liters varmtvannsbereder i kjøkkenbenken.

### Energimerke

F

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 150 000

### Omkostninger kjøper

2 150 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

53 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

-----  
55 100 (Omkostninger totalt)

72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 205 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 222 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 224 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

#### Kommunale avgifter

Kr 5 744 for år 2026

#### Informasjon om kommunale avgifter

Fordeling kommunale gebyrer:

Eiendomskatt: kr 1 868

Kontrollgebyr spredt avløp: kr 402,52

Hytterenovasjon: kr 3 472,50

Oppgitte beløp er prognose for året og endelig beløp for året kan avvike. Eiendomskatt er unntatt mva., andre beløp er inkl. mva.

Feie- og tilsynsavgift er ikke lenger inkludert i kommunale gebyrer. Ifølge kommunen kan det komme årlig engangsbeløp for tilsynsgebyr på ca. kr 500.

#### Eiendomsskatt

Kr 1 868 for år 2026

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 199 590 for år 2024

#### Informasjon om formuesverdi

Opplysninger om formuesverdi iflg. skatteetaten.

#### Andre utgifter

Strøm, forsikring, tv/internett, evt. utgifter i fbm. privat vei og grunnboret brønn, mm.

#### Årlig velforeningsavgift

Kr 1 000

#### Velforening

Sandbakken Vel - i tillegg kan man opprette avtale for brøyting og strøing av egen gårdsplass. En slik avtale koster ca. kr. 2 500 årlig.

#### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 85 i Eidskog kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3416/3/85:

05.08.1966 - Dokumentnr: 2552 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3416 Gnr:3 Bnr:12

27.05.2008 - Dokumentnr: 427652 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0420 Gnr:3 Bnr:108

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0420 Gnr:3 Bnr:124

01.01.2020 - Dokumentnr: 1117253 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0420 Gnr:3 Bnr:85

21.07.1969 - Dokumentnr: 3558 - Vilkår i kjøpekontrakt

Rettighet hefter i: Knr:3416 Gnr:3 Bnr:12

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om fiskerett

#### Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket.

#### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veitilknytning. (bomvei).

Tilknytning vann: Privat borevann på eiendommen.

Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegg på eiendommen med septiktank med infiltrasjonsanlegg.

Det må påregnes kostnader for veiavgift, veivedlikehold, snømåking mm.

#### Regulerings- og arealplaner

Strøm, forsikring, tv/internett, evt. utgifter i fbm.

privat vei og grunnboret brønn, mm. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

#### Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjærne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.




#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Sandbakkvegen 131, 2233 VESTMARKA  
 EIDSKOG kommune  
 # gnr. 3, bnr. 85

## Markedsverdi

**2 150 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.06.2024

Rapportdato: 17.06.2024

Oppdragsnr.: 10816-24081

Referansenummer: NM1301

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 49 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### Ansvarlig megler

Niklas Antonsen  
Eiendomsmegler MNEF  
niklas.antonsen@aktiv.no  
Tlf: 466 56 728

### Ansvarlig megler bistås av

Niklas Antonsen  
Eiendomsmegler MNEF  
niklas.antonsen@aktiv.no  
Tlf: 466 56 728

### Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,  
organisasjonsnummer 981 129 792

Aurskog senter, 1930 Aurskog

### Salgsoppgavedato

01.04.2026

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspør.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

### Rapportansvarlig

Petter Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
larsen@takstpartner.no  
922 11 434



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av fritidsbolig, garasje, anneks, uthus og vedskjul.

Fritidsboligen ble oppført i 1971 og ble tilbygd i 1982 og i 2014.

Fritidsboligens standard er beskrevet i rapporten.

Øvrige bygningers utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1971

#### UTVENDIG

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft. Taktekkingen er av profilerte metall takplater. Takrenner og nedløp dels av metall og dels av plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Entredør i malt formpresst utførelse med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse på mark med spaltegulv av tre. Deler av terrasse har rekkverk i trekonstruksjon.

#### INNSENDIG

Gulv: Fliser og heltregulv.  
Vegger: Trepanel.  
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innerdører: 3-speils tredører. 1 dør har glassfelt. 1 dør i formpresst hvit utførelse.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue. Elektrisk gulvvarme på bad. Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

#### VÅTROM

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap. Del med heltre skrog og trevite fronter. Del med folierte skrog og 1-speils hvitmalt fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Komfyr og oppvaskmaskin.  
Det er naturlig avtrekk/ventilasjon med veggventil på kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør er av kobber.  
Innvendige avløpsrør er av plast.  
Varmtvannstanken er på ca. 50 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad.

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.  
Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2014 og 2017.  
Røykvarslere og slukkeapparat.

#### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.  
Bygningen har grunnmur antas av lettklinkerblokker. Tilbygd del med kjøkken og bad har punktfundamenter/søyleblokk.  
Tomten er skrånende ned mot syd.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledninger er av plast (PEL).  
Avløpet går til tett tank på eiendommen. Det er privat grunnboret brønn på eiendommen.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 150 000

#### Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

#### Forutsetninger og vedlegg

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.

Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.

Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.

Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

### Vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.

Det antas at bygningen ikke er byggemeldt/godkjent.

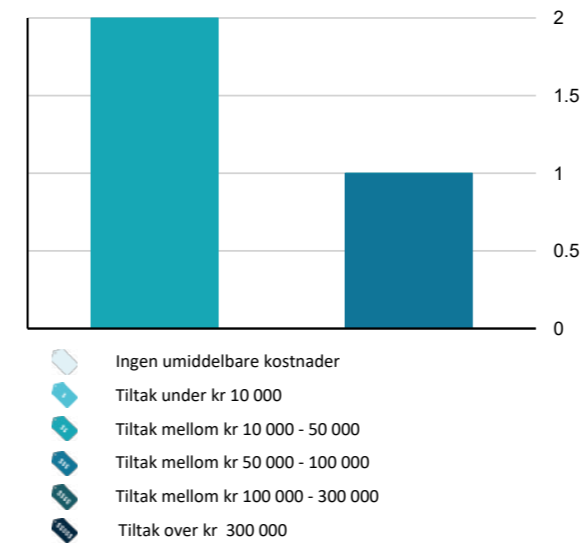
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier/tidligere  
salgsopplysninger.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

#### Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Iht. tidligere salgsopplysninger.
2014	Tilbygg	Iht. eier.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Taktekkingen er av profilerte metall takplater og fra 2012 på opprinnelig del og fra 2014 på tilbygde deler. Undertaket er av takpapp av eldre dato (iht. eier). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige.

#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp dels av metall fra nyere tid og dels av plast antas fra byggeåret. Pipebeslag er fra 2015 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Byggeårets krav var snøfangere/snøsikring over inngangsparti og dette mangler i dag. Takrenner og nedløp fra byggeåret har begrenset gjenværende brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimatet gjelder for snøfangere over inngangssiden og stigetrinn for feier.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

#### Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Det er ingen tilgang til loftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen tilgang til loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør lages tilgang til loftet for inspeksjon.

Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Tilbygd kjøkken og bad har vinduer med produksjonsår 2013.

Forøvrig er det vinduer fra byggeåret og enkelte vinduer av nyere dato.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer har slitasje og vedlikeholdsbehov.

Det er stedvis gliper og ufagmessig omramming/utvendig tetting.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

Entredør i malt formpresst utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.

## TG 2 Terrasse

Terrasse på mark med spaltegulv av tre. Deler av terrasse har rekkverk i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er ca. 85 cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv: Fliser og heltregulv.  
Vegger: Trepanel.  
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Gulv og overflater er av normalt god standard med normal bruksslitasje. Heltregulv har slitasjemerker som er normalt pga. alder og bruk.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv. Tilbygd del med kjøkken og bad har skjevheter som antas å skyldes svikt i fundamenteringen til tilbygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Det er mursteinspipe tilkoblet vedovn i stue. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

### Vurdering av avvik:

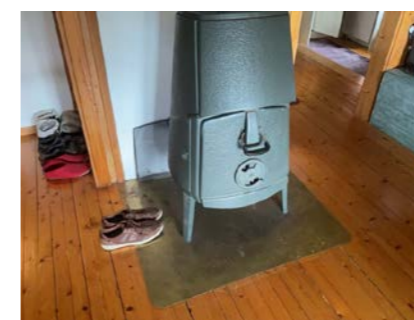
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate under oven er for liten foran ovnen (krav er normalt 30cm.)

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det må lages større ildfast plate foran ovnen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp Kjeller ble begrenset besiktiget fra luke i grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Kryp Kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre og isolasjon mot grunn med Glava vintermatter eller lignende.

## TG 2 Innvendige dører

3-speils tredører. 1 dør har glassfelt. 1 dør i formpresst hvit utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Baderommet ble bygget i 2014 iht. eier. Dokumentasjon er fremvist i form av samsvarserklæring fra elektriker og bilder av varmekabel lagt på gulv med smøremembran.



### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Trepanel.  
Himling: Trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett. Det mangler plast/dampsperre i vegger og tak iht. eier. Dette kan medføre at vanddamp trenger inn i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett. Ved evt. renovering av baderommet må det etableres dampsperre/plast mot yttervegger og mot tak.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet har motfall. Det laveste punktet på gulvet ble målt mot yttervegg ved toalett.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

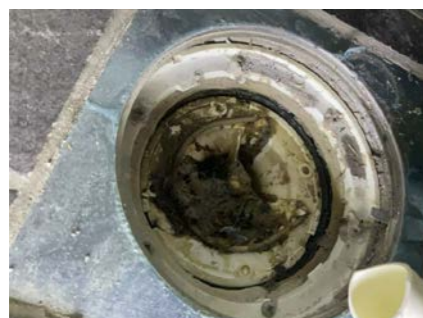
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra 2014 iht. eier. Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

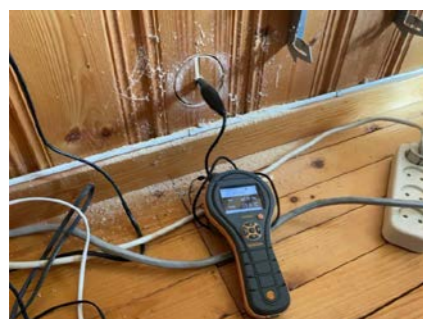
#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap. Del med heltre skrog og trevite fronter. Del med folierte skrog og 1-speils hvitmalt fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Komfyr og oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Innredningen har stedvis slitasjemerker og stedvis svelleskader. Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle andre tiltak.



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk/ventilasjon med veggventil på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber og er fra 2014 iht. eier.

#### TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014 iht. eier.

#### TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler. Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter, har produksjonsår 2013 og er plassert i kjøkkenbenk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjvarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk. Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereider direktekobles (ikke med stikkontakt).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

#### TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2014 og 2017.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1971**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

## Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### 🚩 TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### 🚩 TG 2 Drenering

Type drenering rundt grunnmur er ukjent.  
Antas fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### 🚩 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur antas av lettklinkerblokker. Tilbygd del med kjøkken og bad har punktfundamenter/søyleblokk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe skjevheter i punktfundamenter under kjøkken og bad og her antas det å være noe svikt som har gitt skjevheter i gulv på kjøkken og bad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør rettes opp.

### 🚩 TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot syd.

### 🚩 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledninger er av plast (PEL). Fra 2014 iht. eier.  
Avløpet går til tett tank på eiendommen. Det er privat grunnboret brønn på eiendommen.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

### Byggeår

2017

### Kommentar

Byggeår iht. eier.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Garasjen er bygget av eier selv som er ufaglært.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Frittstående garasje.  
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er teknet med profilerte metall takplater.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.  
Gangdør i trekonstruksjon.  
Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

## Anneks



### Anvendelse

Gjesteanneks.

### Byggeår

2009

### Kommentar

Byggeår iht. eier.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Annekset er bygget av eier selv som er ufaglært.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Anneks.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter/blokker til antatt fast grunn.

Gulv er av trebjelkelag.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Gangdør i trekonstruksjon.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Entre og 2 soverom er innredet med:

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Trepanel.

Himling: Malte slette flater/plater.

## Uthus



### Anvendelse

Lagringsplass.

### Byggeår

1971

### Kommentar

Antatt byggeår.

### Standard

Bygningen har standard fra respektive byggeår hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Bygningen har enkel standard med slitasje og noe skjevheter.

Tilbygget er oppført av eier selv som er ufaglært.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Uthus.

Bygningen er fundamentert dels med grunnmur og dels med blokker til mark/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Pulttakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Gangdører og port i trekonstruksjon.

### Tilbygg / modernisering

2012 Tilbygg Iht. eier.

## Vedskjul



### Anvendelse

Lagringsplass og vedskjul

### Byggeår

2015

### Kommentar

Byggeår iht. eier.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet. Bygningen er oppført av eier selv som er ufaglært.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under beferingen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Vedskjul.

Enkel bygning i trekonstruksjon fundamentert på mark. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Pulttakskonstruksjon av tre. Yttertak er tekket med profilerte metall takplater.

Dør i trekonstruksjon.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m<sup>2</sup>/67 m<sup>2</sup>

Fritidsbolig: Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Gang, 2 Soverom

Andre bygg: Garasje, Anneks, Uthus, Vedskjul  
Bruksareal andre bygg: 76 m<sup>2</sup>

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi	
Kr 2 150 000	
Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.	
<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>	
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	
Kr 2 500 000	
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	
Markedsverdi	2 150 000
Konklusjon markedsverdi	2 150 000

### Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kanalskogen 153 ,2233 VESTMARKA 104 m <sup>2</sup> 2018 4 sov	21-08-2023	5 300 000	4 700 000	0	4 700 000	45 192
2 Sandbakkvegen 121 ,2233 VESTMARKA 66 m <sup>2</sup> 1970 2 sov		2 690 000	0	0	0	40 758
3 Sandbakkvegen 153 ,2233 VESTMARKA 62 m <sup>2</sup> 1963 2 sov	09-09-2023	2 500 000	2 460 000	0	2 460 000	39 677
4 Sukkerveien 240 ,1954 SETSKOG 75 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	28-05-2024	2 490 000	2 100 000	0	2 100 000	28 000
5 Sandbakkvegen 111 ,2233 VESTMARKA 77 m <sup>2</sup> 0 2 sov	06-06-2021	1 950 000	1 825 000	0	1 825 000	23 701
6 Agnes' veg 31 ,2233 VESTMARKA 40 m <sup>2</sup> 1972 2 sov	09-04-2024	700 000	600 000	0	600 000	15 000
7 Kråkfossvegen 174 ,2233 VESTMARKA 99 m <sup>2</sup> 1850 2 sov	02-06-2024	1 250 000	1 400 000	0	1 400 000	14 141

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	7 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 000
Kostnader vann-/avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	5 000
Kommunale avgifter. Antatt beløp for hytterenasjon og feieravgift.	Kr.	3 000
Kostnader vei. Antatt beløp for veivedlikehold, snømåking mm.	Kr.	3 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 350 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>190 000</b>

#### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>320 000</b>

#### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>90 000</b>

#### Vedskjul

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
<b>Sum teknisk verdi - Vedskjul</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 980 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markadstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

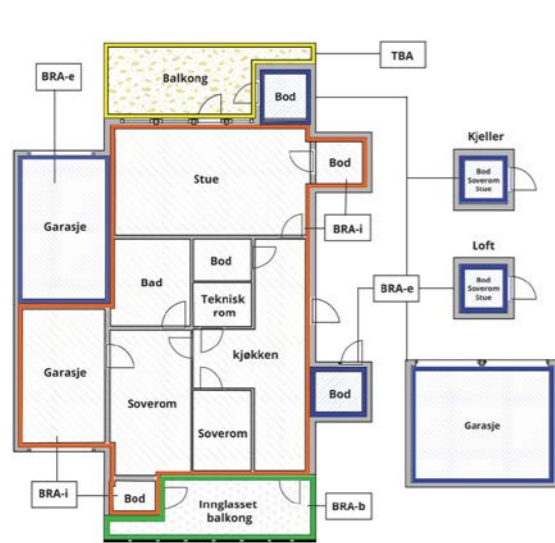
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

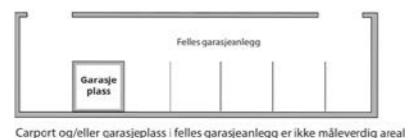
## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
- Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeleie er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
1. etasje	67			67	52		67
<b>SUM</b>	<b>67</b>				<b>52</b>		<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>						<b>67</b>

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1. etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad/wc/vaskerom, Gang, Soverom 1, Soverom 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		21		21			21
<b>SUM</b>		<b>21</b>					<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>						<b>21</b>

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer. Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

*Kommentar:*

### Anneks

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		35		35			35
<b>SUM</b>		<b>35</b>					<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Entré, Soverom 1, Soverom 2, Bod	

### Kommentar

Rom er beskrevet iht. dagens bruk - uavhengig av hva rommene er godkjent som.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer. Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

*Kommentar:*

### Uthus

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		20		20			20
<b>SUM</b>		<b>20</b>					<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Anneks/gjesterom, Bod 1, Bod 2, Utedo	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer. Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

*Kommentar:*

### Vedskjul

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

### Kommentar

Bygningen har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal. Dermed er det ikke oppgitt bruksareal for bygningen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer. Det antas at bygningen ikke er byggemeldt/godkjent.

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende



	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	67	0
Garasje	0	21
Anneks	0	35
Uthus	0	20
Vedskjul	0	0



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Hans Christian Andersen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	3	85		0	1592.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sandbakkvegen 131

#### Hjemmelshaver

Hans Christian Andersen

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert hytteområde på Sandbakken ved innsjøen Mortsjølungen i Eidskog kommune.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.  
Det er gode bade- og fiskemuligheter i innsjøen Mortsjølungen.

Det er ca. 60 km. til Lillestrøm og ca. 20km. til Bjørkelangen fra eiendommen.

#### Adkomstvei

Privat veitilknytning. (bomvei).

Det må påregnes kostnader for veiavgift, veivedlikehold, snømåking mm.

#### Tilknytning vann

Privat borevann på eiendommen.

#### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg på eiendommen med septiktank med infiltrasjonsanlegg.

#### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.592,5m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet gårdsplass.  
Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.  
Gode lys- og solforhold.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
350 000	2017	Opphør av samboerskap

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eier	13.06.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	27.05.2024	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	13.06.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest avløpsanlegg	14.05.2014		Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Reportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NM1301>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Hans Christian Andersen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2005
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sandbakkvegen 131  
2233 Vestmarka

3416-3/85/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1105240040 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Aurskog Elektriske Innstallasjon A/S

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt elektrisk, strukket kabler, montert kontakter og brytere. Montert varmekabler på badgolv mm

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Nevjen, rørlegger Svein Arild Åsberg

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt rørleggerarbeid inkl montering av toalett, vask og dusjkabinett. Montert varmtvannsbereider og røropplegg til utvendig septiktank og gråvannstanker. Rørlegger har utført tilkobling av vann fra brønn

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp reisverk med hjelp av pensjonert snekker og nabo. Lagt ytterkledning, montert golv inne, lagt inne/og utetak og lagt isolasjon samt utført all overflatebehandling inne og ute.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Montert nytt under bygging

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje ved pipenedløp i 2008 i forb med skifting av yttertak. Ble umiddelbart utbedret av blikkenslagerfirma med montering av pipebeslag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Blikkenslager fra Magnor. Husker ikke navnet. Finnes ikke lenger.

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekkasje ved pipenedløp i 2008 i forb med skifting av yttertak. Ble umiddelbart utbedret av blikkenslagerfirma med montering av pipebeslag.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Sprekk i ett vindu, ellers vinduer av eldre dato i den eldste delen av hytta

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Krafer A/S, Matrand

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert garasjeport m /portåpner

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Garasje bygget på dugnad.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Skjevhet i golv på bad og kjøkken

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Jekket opp yttervegg i tilbygget med ca 4-5 mm pr dag i ei uke og foret under med stålplater. Bad OK, men fortsatt noe skjevhet i golv på kjøkken.

---

## Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Et kort besøk av mus i 2022. Tatt i felle. Har vanligvis satt ut musefelle ute ved husvegg om høsten og tatt noen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Musefelle

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Aurskog Blikkenslager

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert pipehatt og toppbeslag

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Firmanavn:** Bygdeelektrikeren

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny kurs og installasjon av el anlegg i anneks, nytt sikringskap med automatsikringer

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Nytt anneks 2009  
Påbygg bad og kjøkken 2014  
Påbygg uthus 2016  
Garasje 2017

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Sendt byggemelding og fått godkjenning på tilbygg, anneks og garasje

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

5



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra 2025

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

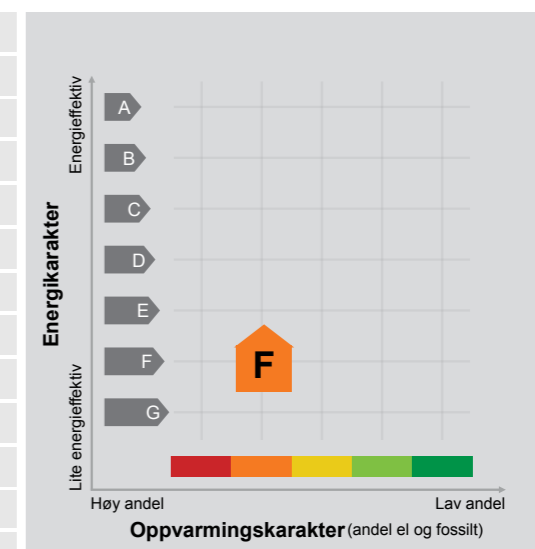
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse	Sandbakkvegen 131
Postnummer	2233
Sted	VESTMARKA
Kommunenavn	Eidskog
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153401233
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-6196
Dato	08.08.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Luft kort og effektivt**

**- Følg med på energibruken i boligen**

**- Etterisolering av yttervegg**

**- Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1971
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	79
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandbakkvegen 131  
Postnummer: 2233  
Sted: VESTMARKA  
Kommune: Eidskog  
Bolignummer: H0101  
Dato: 08.08.2024 13:10:50  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-6196

Kommunennummer: 3416  
Gårdsnummer: 3  
Bruksnummer: 85  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Byggningsnummer: 153401233

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteamlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteamlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 13: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

### Tiltak 14: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Nabolagsprofil

Sandbakkvegen 131

## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 18 min	🚗
🚗 Tangen Linje 470, 478	12 min	🚗 10.8 km
🚗 Lidalen Linje 470	13 min	🚗 11.4 km

## Avstand til byer

Kongsvinger	47 min	🚗
Lillestrøm	57 min	🚗
Oslo	1 t 22 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kjelle VGS - Akershus fylkeskommune	24 min	🚗
🚗 Aurskog Kommune	24 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 27 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Urskog Fort	33 min	🚗
-------------	--------	---

## Sport

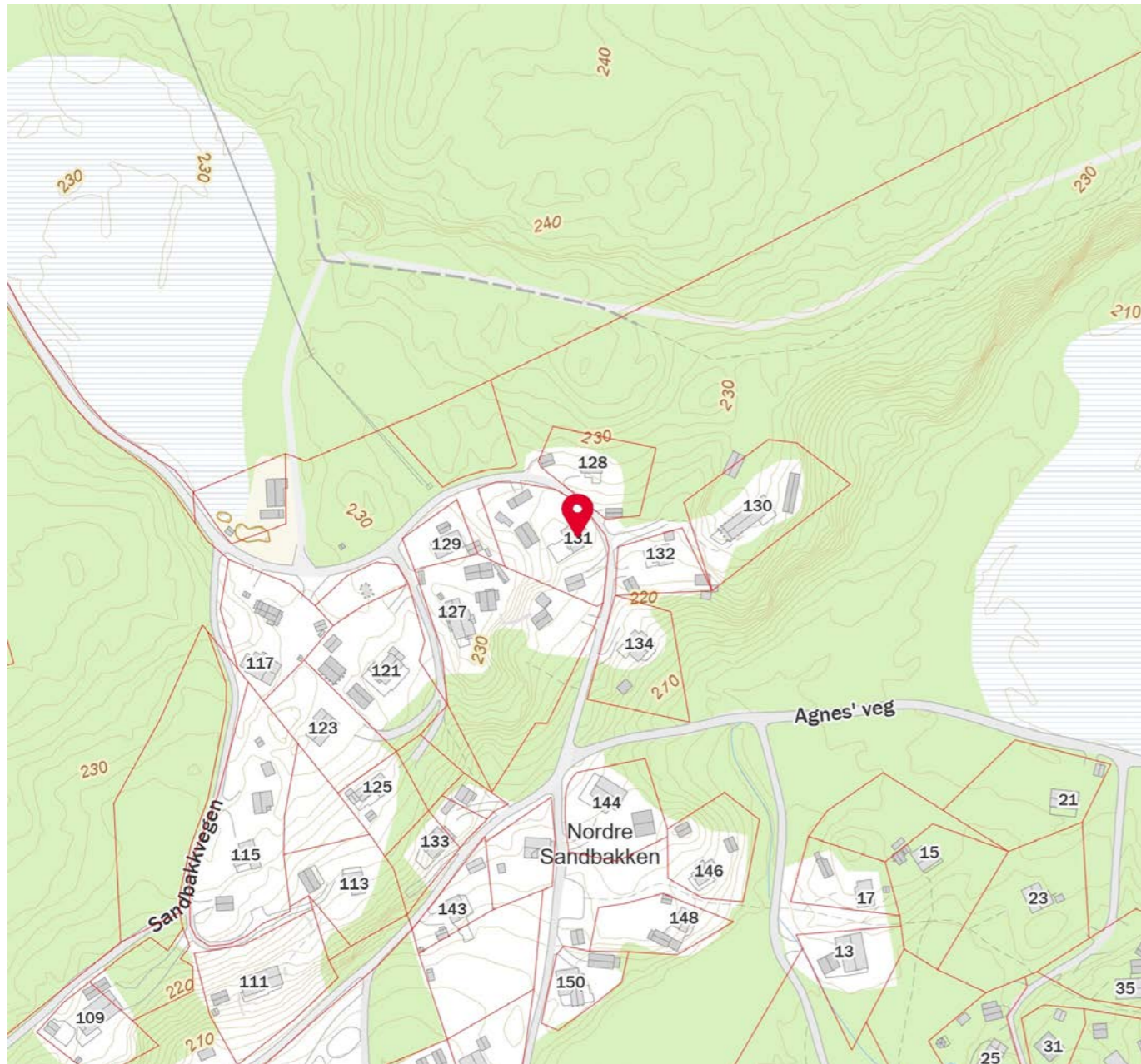
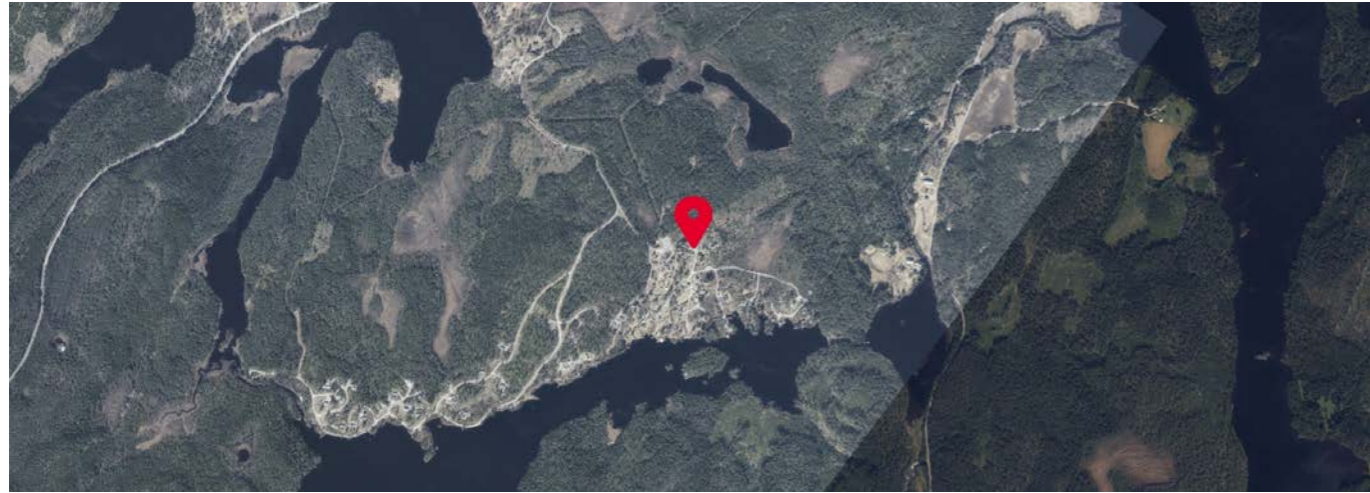
🏆 Setskog idrettsanlegg Ballspill, fotball	15 min	🚗 13 km
🏆 Vestmarka oppvekssenter Ballbinge Ballspill	16 min	🚗 15.1 km
🏆 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	25 min	🚗
🏆 MOVA Bjørkelangen	25 min	🚗

## Dagligvare

Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	15 min	🚗 12.9 km
Coop Extra Bjørkelangen	25 min	🚗

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Bjørkelangen Torg	25 min	🚗
📦 Bjørkelangen Senter	25 min	🚗
🏪 Apotek 1 Bjørkelangen	25 min	🚗
🏪 Boots apotek Bjørkelangen	25 min	🚗
🌿 Bjørkelangen Vinmonopol	25 min	🚗



Hans-Chr Andersen  
Øvre Markeds plass 18  
9143 Skibotn

Dato: 2023-08-21  
Prøve ID: P2302697  
Versjon: 1  
Prøvemottak: 2023-08-17  
Analyseperiode: 2023-08-17 - 2023-08-21

## ANALYSERESULTAT

### P2302697-01 Vannprøve

Merking

Sandbakkvn 131, 2233 Vestmarka

Prøve tatt	Prøvetaker	Analyse start	Til	Objekt	Prøvetype
2023-08-17 09:30	Kunde	2023-08-17	2023-08-21	Rentvann	Borebrønn / grunnvann

Parameter	Resultat	Enhet	Metode	Måleusikkerhet	Grenseverdi
Kimtall 22°C	370	/ml	NS ISO 6222	±0.22 log	V. 100
Koliforme bakterier	0	/100 ml	NS-EN ISO 9308-2	±0.18 log	-
E. coli	0	/100 ml	NS-EN ISO 9308-2	±0.3 log	-

### Saksopplysninger:

Temperatur ved mottak: 9,4 °C

Med hilsen

Ida Skarkerud Haugan  
Ansvarlig Mikro.avd.

Kopi til

\* = Analysen er ikke akkreditert, men kvalitetssikret. | DR = Grenseverdier etter Drikkevannsforskriften | < = Mindre enn  
Rødt: Resultatet ligger utenfor akseptabel verdi. | V. = Veiledende grenseverdier

For ytterligere informasjon, ta kontakt med laboratoriet. Resultatene gjelder kun de undersøkte prøvingsobjekter.  
Resultatene gjelder prøven slik den er mottatt laboratoriet. Rapporten må ikke offentliggjøres annet enn i sin helhet uten skriftlig tillatelse.

### FORKLARING MIKROBIOLOGISKE ANALYSER

#### KIMTALL

Kimtall ved 22°C er et mål på bakterier som naturlig hører til i vann. Vann inneholder bakterier fra ulike kilder som jord og vegetasjon. Høyt kimtall kan skyldes nedbrytning av organisk materiale i vannkilden eller i ledningsnettet. Det kan også være tilført organisk materiale ved tilrenning av overflatevann. I nye borebrønner kan det ofte være forhøyet kimtall. Høyt kimtall kan ha innvirkning på vannets lukt og smak. I drikkevann bør kimtallet ligge under 100 CFU pr. ml, men det er ingen helsesisiko forbundet med bare et høyt kimtall.

#### KOLIFORME BAKTERIER

= mulig tarmbakterie, skal ikke påvises i drikkevann.

Dette er en gruppe bakterier som er vanlig i tarmen hos mennesker og dyr, men forekommer også i råtnende organisk materiale. Forekomst av koliforme bakterier viser derfor bare mulig forurensing av tarmbakterier.

#### E. COLI

= sikker tarmbakterie, skal ikke påvises i drikkevann.

E. coli bakterier i vannet betyr en sikker forurensing fra avføring, enten fra dyr eller mennesker. Dersom E. coli påvises, er vannet prinsipielt uegnet som drikkevann, fordi det også kan inneholde andre sykdomsfremkallende bakterier, virus eller parasitter.

Ved påvisning av E. coli MÅ VANNET KOKES før det brukes som drikkevann eller til matlaging!



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.


I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelsler
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

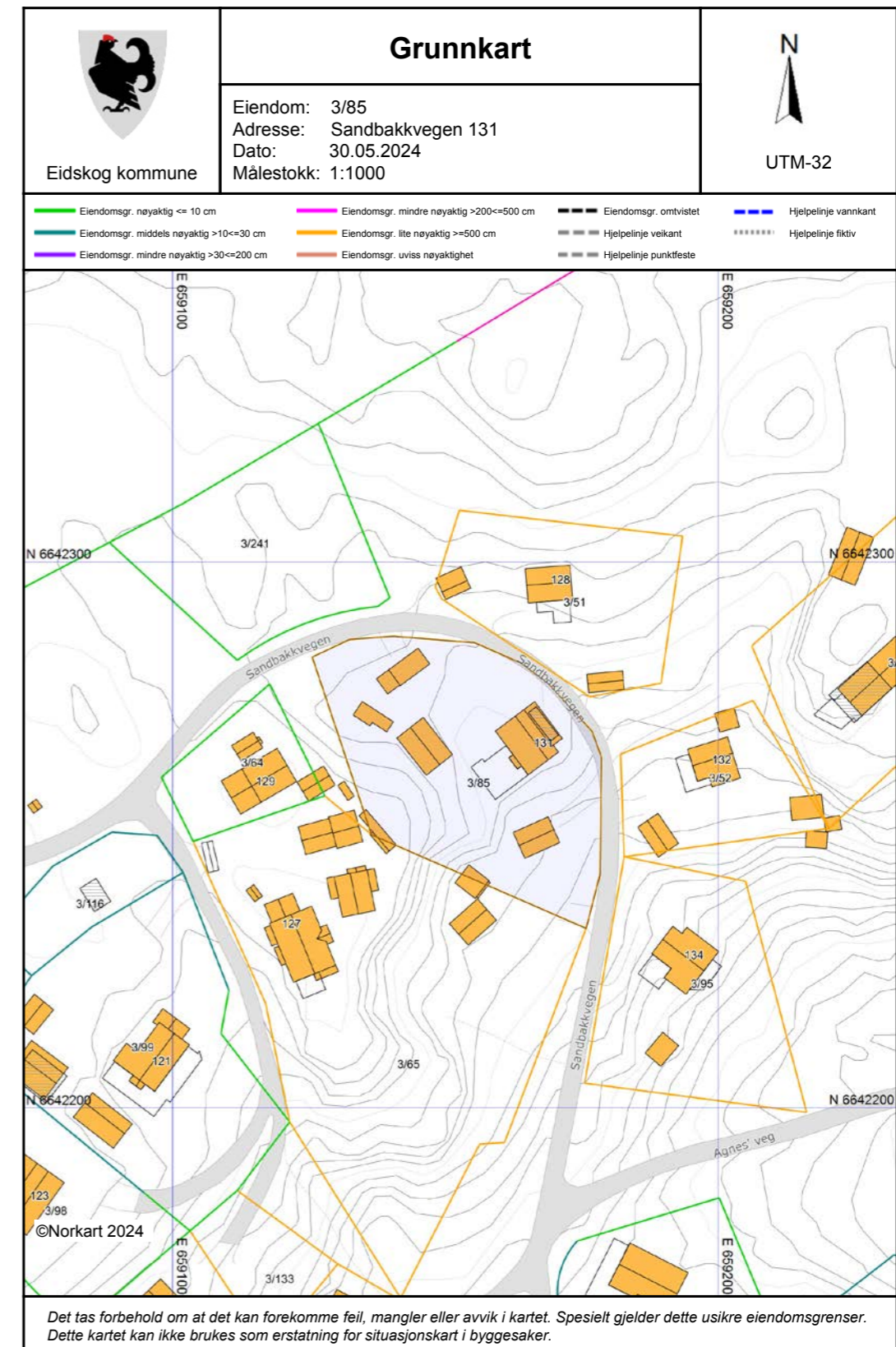
- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5%	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet	Alle typer seksjonsbolig	4,3%	6 500 kr	37 000 kr
Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	unntatt enebolig			
Enebolig	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6%	12 000 kr	62 000 kr
Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus				
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2%	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6%	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



## Oversiktskart for eiendom 3416 - 3/85//

Utskriftsdato: 30.05.2024



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsopp-gave og tilstandsrapport.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



**aktiv.**  
Tar deg videre